



AGENZIA DEL DEMANIO

# INFORMATION MEMORANDUM

Agosto 2016



Stand Florio o Tavernetta del tiro, Palermo (PA)

# Indice

<i>Premessa</i>	pag 4
<b>1. Indicazioni progettuali</b>	
1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”	pag 6
1.2 Principi generali	pag 7
1.3 Vantaggi del network e del brand	pag 9
1.4 Nuove funzioni	pag 10
1.5 Modalità di intervento	pag 11
1.6 Valorizzazione dello Stand Florio	pag 17
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 18
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 19
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 22
2.4 Offerta turistica	pag 24

# Indice

## **3. Immobile**

3.1 Localizzazione	pag 26
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 27
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 28
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 29
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 31
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 32
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 38

## **4. Iter di Valorizzazione e strumenti**

4.1 La trasformazione	pag 40
4.2 La concessione di valorizzazione	pag 41
4.3 Percorso amministrativo	pag 42

## Premessa

*Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sull'edificio costiero Stand Florio di Palermo, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.*

*L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.*

**“Valore Paese – DIMORE”** è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

*Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.*

*Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.*

*L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).*

**“FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”** si inserisce nell’ambito di “Valore Paese – DIMORE” ed è promosso **dall’Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani.**

*Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.*

*In coerenza con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.*

*Questa è l’occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell’ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.*

*In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.*

*Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.*

*Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.*

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Nel presente documento verranno forniti i dettagli descrittivi sull'immobile e sul contesto di riferimento, così come verranno richiamate le linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso i requisiti di qualità promossi dall'iniziativa.



® marchio depositato  
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

### Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell’immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l’iniziativa.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell’amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

### Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” e coerenti con il modello proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In linea con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Principi generali

### Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

### Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla stagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la stagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione “a rete” del progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.

In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

#### Vantaggi del network

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale.

#### Vantaggi del brand

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.4 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun immobile costiero (faro, torre o altra tipologia di edificio costiero), che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, gli immobili potranno accogliere attività **turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.**

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una **accessibilità e fruibilità pubblica dell' immobile e delle aree esterne di pertinenza** in modo permanente o temporaneo in occasione di eventi ed attività culturali e garantire un **contributo allo sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **varie gamme turistico-ricettive, sia di tipo alberghiero che extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegia il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico.**

Gli immobili, con le dovute differenze dettate dalle **specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti**, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI lascia spazio anche ad **attività complementari** all'ospitalità, come ad esempio attività di tipo: culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)... *semplicemente relax!*

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L’idea di recupero sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell’idea progettuale di *lighthouse accommodation*, con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell’immobile.

Il recupero degli immobili proposti sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell’immobile con l’ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

**Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il suo intorno, in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.**

**Interventi, quindi, che nel loro complesso valorizzino l'identità del bene, guardando alle caratteristiche del tessuto urbano o extraurbano di appartenenza ed in generale dell'insediamento (componente storico-culturale, naturale e paesaggistica).**

Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la **riscoperta di percorsi esistenti nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.**

### Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

### Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche dell'immobile, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Soluzioni distributive

Contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; ove possibile la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo e dei collegamenti verticali non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

### Soluzioni impiantistiche

In generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

Nel caso specifico della tipologia faro ed edifici costieri le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

### Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro degli elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

### Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.6 Valorizzazione dello Stand Florio

La valorizzazione del padiglione Stand Florio, in coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE” e con la specifica rete “*Fari, torri ed edifici costieri*”, propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio.

Attraverso il “turismo verde” possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell’ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all’uso di nuove tecnologie nel settore dell’efficientamento energetico. In aree di particolare interesse paesaggistico come il bacino del fiume Oreto, sulla costa della città di Palermo, l’organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e allo sport nella natura, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio.

L’intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità del territorio, dall’altro sarà l’occasione per valorizzare l’importanza storico-culturale e il carattere identitario che lo stand rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che testimonianza dell’attività di tutela delle coste.

Il modello che si intende sviluppare comprendere attività ricettive, intese quali piccoli alberghi, ostelli e agriturismo, e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant’altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio.

Nella trasformazione saranno previsti: la conservazione dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l’utilizzo di materiali compatibili con l’ambiente e con l’architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l’entroterra e il mare.

Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l’alterazione dei prospetti, nonché l’installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell’intero compendio nella sua unitarietà.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi e pericoli ai danni dell’ambiente e del paesaggio.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all’immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l’arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l’individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un’alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell’ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all’escursionismo a cavallo, etc.).

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Ambito geografico di riferimento

#### La Sicilia

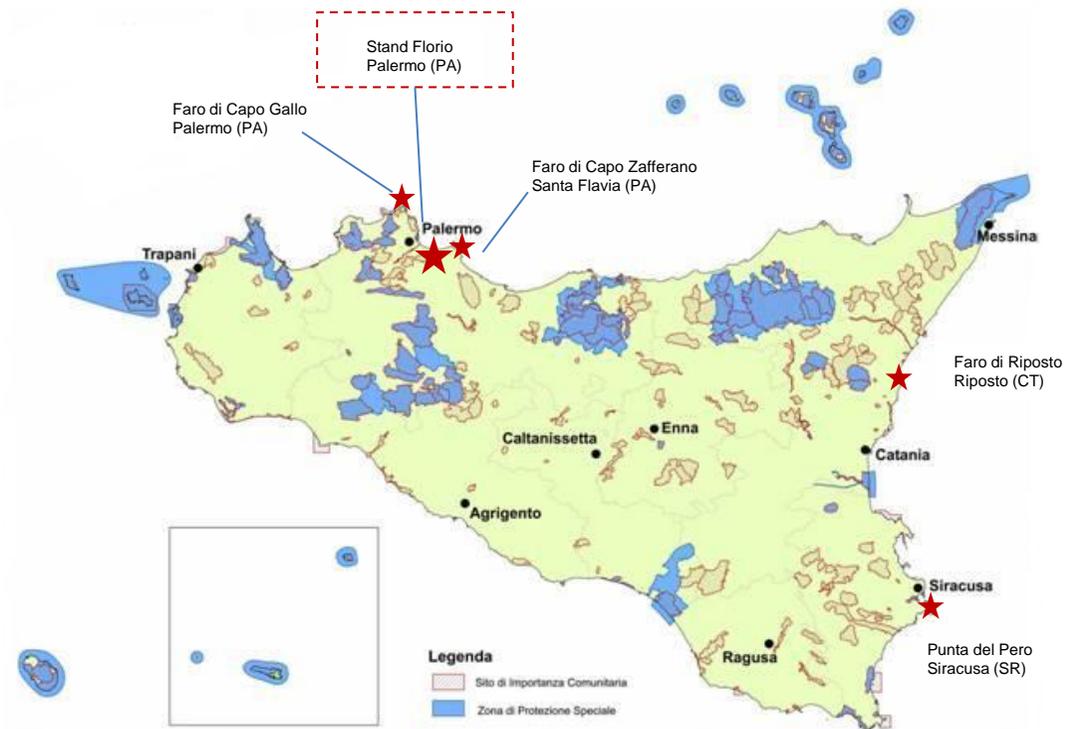
La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina il *vulcano Etna* (3323 m).

La bellezza del territorio si fonde con la bellezza artistica dei resti di un passato storico assai florido. Diversi sono i ritrovamenti archeologici presenti sull'isola che evidenziano tracce della colonizzazione greca: i reperti custoditi nei *musei di Siracusa, Palermo, Agrigento e Gela*, e i *complessi archeologici di Agrigento, Valle dei Templi, Siracusa (il Teatro), Selinunte e Palazzolo Acreide*. Testimonianze della presenza romana in Sicilia sono presenti a Siracusa, Taormina, Tindari e Solunto. Le campagne siciliane mostrano evidenti segni dell'eredità romana, tangibili in piccoli centri e splendide ville, tra cui la *Villa Romana del Casale a Piazza Armerina (Enna)*, *patrimonio mondiale dell'UNESCO*, che presenta mosaici pavimentali unici al mondo.

Parchi regionali e aree naturali protette ed un patrimonio idrotermale, rinomato già ai tempi della Magna Grecia arricchiscono questo territorio, ma Sicilia vuol dire anche tradizione, folklore, teatro ed eventi culturali tutto l'anno.

Lo Stand Florio o Taverna del Tiro si trova lungo la costa di Romagnolo, località marinara vicino al centro storico di Palermo che prende il nome dall'ex senatore della città Corradino Romagnolo. Il politico siciliano alla fine del Settecento, si fa promotore della costruzione del villaggio marinaro. Tra fine Ottocento e primi del Novecento Romagnolo era diventata zona di elegante ritrovo. Ed è in questa località che nel 1905 il giovane imprenditore Vincenzo Florio, della nota e illuminata famiglia di imprenditori siciliani e appassionato di attività sportive, ottiene in concessione dall'Amministrazione marittima la vasta area sulla quale fa erigere dall'architetto Basile la tavernetta di tiro al piccione (sport molto diffuso in quel periodo), impegnandosi a mantenere un campo di tiro al volo e uno stabilimento balneare. Lo Stand Florio fa parte del territorio comunale di Palermo.

**Palermo**, è un comune italiano di 674 742 abitanti capoluogo della Regione Siciliana. È il quinto comune italiano per popolazione dopo Roma, Milano, Napoli e Torino, e venticinquesimo a livello europeo, nonché il principale centro urbano della Sicilia e dell'Italia insulare. La città metropolitana di Palermo conta una popolazione di circa 1.300.000 abitanti. La città vanta una storia millenaria e ha avuto un ruolo importante per la storia del Mediterraneo e dell'Italia.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.

Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

#### Collegamenti ferroviari

Trenitalia collega la Sicilia ed il continente, stazioni ferroviarie si trovano nelle città capoluogo e nei centri principali, mentre la Circumetnea collega i paesi dell'Etna con partenza da Catania.

#### Collegamenti marittimi

I principali porti turistici per navi da crociera e traghetti si trovano a:

- Palermo => collegamenti con l'isola di Ustica
- Trapani => collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle => collegamenti con le Pelagie
- Mazara del Vallo
- Milazzo => collegamenti con le isole Eolie

#### Collegamenti aerei

- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani
- Aeroporto internazionale di Comiso (RG)

Da Palermo, Catania e Trapani partono voli aerei per le isole di Lampedusa e Pantelleria.

#### Come muoversi

- Palermo - Catania (A 19)
- Palermo - Messina (A 20)
- Messina - Catania (A 18)
- Catania – Siracusa (A18)
- Palermo - Mazara del Vallo e Trapani (A 29).



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Sistema portuale

#### LEGENDA

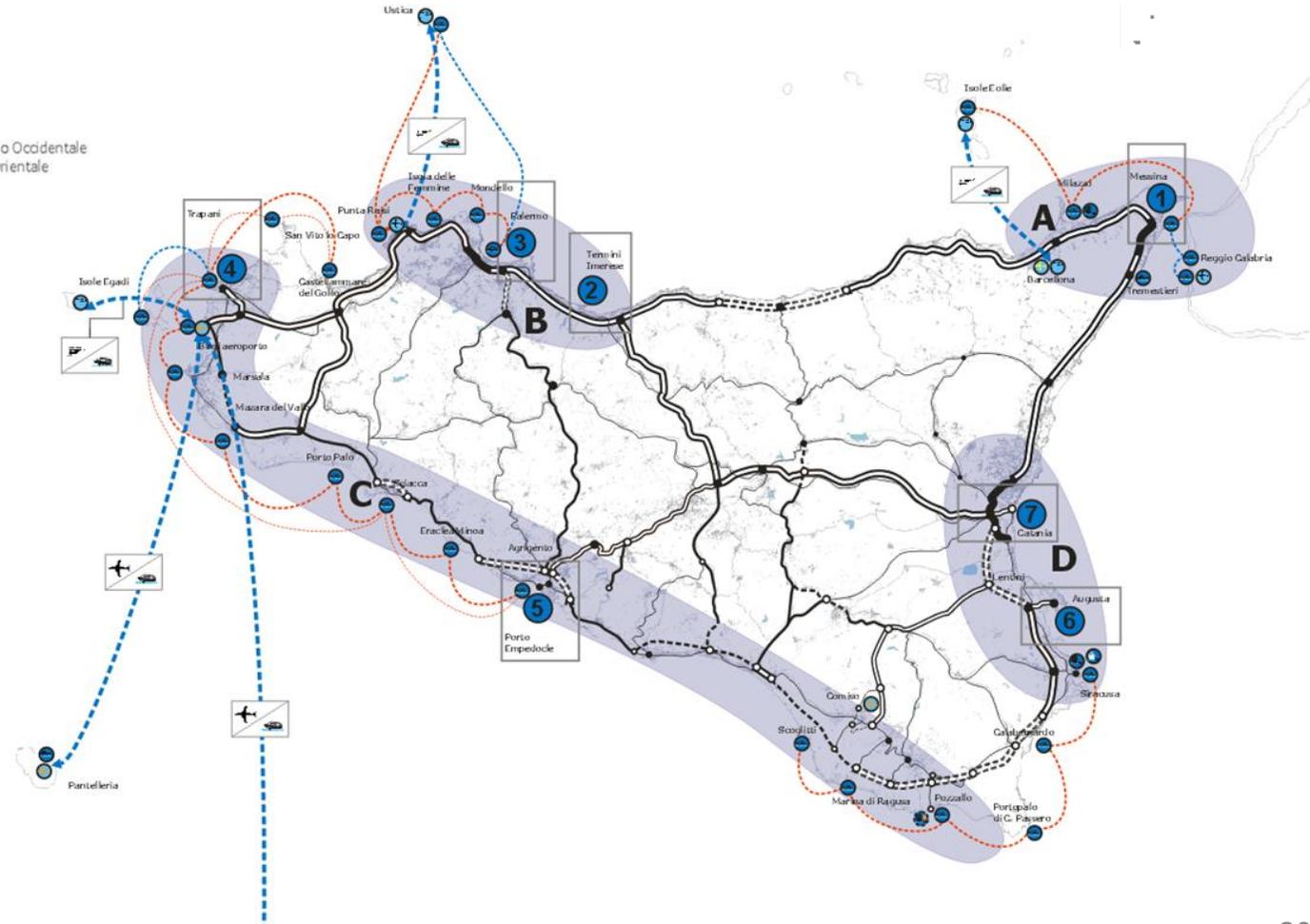
Aree di integrazione logistico/funzionale.

A: Sistema Portuale dello Stretto di Messina;

B: Sistema Portuale tirrenico

C: Sistema Portuale del Canale di Sicilia e del Mediterraneo Occidentale

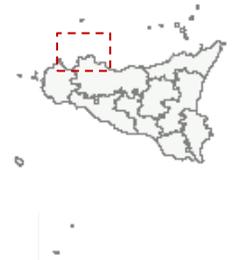
D: Sistema Portuale ionico, adriatico e del Mediterraneo Orientale



## 2. Inquadramento territoriale

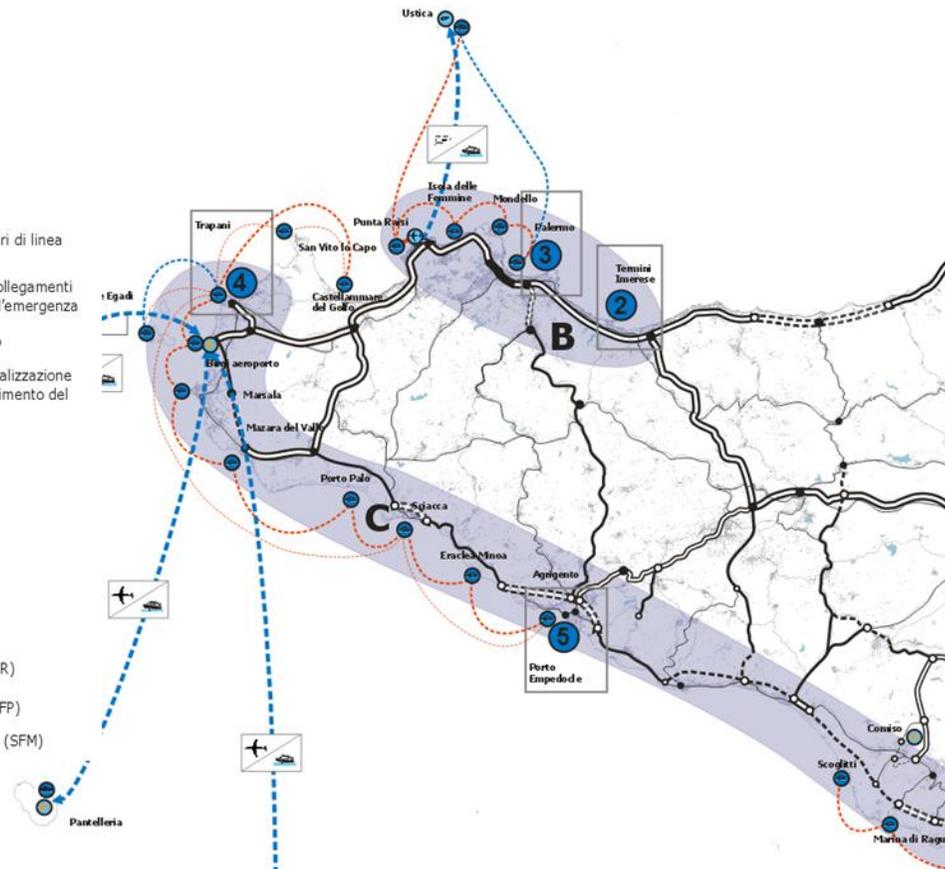
### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Sistema portuale Sicilia Occidentale



#### LEGENDA

- Aree di integrazione logistico/funzionale.  
 A: Sistema Portuale dello Stretto di Messina;  
 B: Sistema Portuale tirrenico  
 C: Sistema Portuale del Canale di Sicilia e del Mediterraneo Occidentale  
 D: Sistema Portuale ionico, adriatico e del Mediterraneo Orientale
- Collegamenti aerei/elicotteristici
- Interoperabilità nave/aereo
- Interoperabilità nave/elicottero
- Specializzazione traffico passeggeri di linea
- Specializzazione charter, merci, collegamenti a scala regionale e collegamenti d'emergenza
- Aviazione generale e corto raggio
- Strutture aeroportuali di futura realizzazione oltre l'orizzonte temporale di riferimento del piano
- Elisuperficie
- Autoporto
- Stazione ferroviaria principale
- Stazione ferroviaria secondaria
- Rete ferroviaria
- Servizio Ferroviario Regionale (SFR)
- Servizio Ferroviario Provinciale (SFP)
- Servizio Ferroviario Metropolitan (SFM)
- Specializzazione prevalente
- Traffico container
- Traffico Roll-on Roll-off
- Traghetti veloci
- Traffico crocieristico
- Traffico convenzionale
- Traghetto veicoli leggeri/pesanti
- Traghetto treni merci
- Traghetto treni passeggeri



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale dello Stand Florio*



Lo **Stand Florio o Taverna del Tiro** si trova lungo la costa di Romagnolo, località marinara vicino al centro storico di Palermo che prende il nome dall'ex senatore della città Corradino Romagnolo. Il politico siciliano alla fine del Settecento, si fa promotore della costruzione del villaggio marinaro. Tra fine Ottocento e primi del Novecento Romagnolo era diventata zona di elegante ritrovo e ospitava i più importanti ed eleganti stabilimenti balneari. Davanti Porta Felice, al Foro Italico, si trovava lo Stabilimento delle Sirene. Provenendo dalla città, il primo stabilimento presso Romagnolo era il Risorgimento Italiano. Resta impresso nella memoria di molti, lo Stabilimento Trieste-Virzì realizzato nel 1896 da Antonio Virzì e, ancora, il Delizia – Petrucci realizzato nel 1900 da Antonio Petrucci. Lo stabilimento era caratterizzato da un'altalena e da un trampolino per i tuffi, raggiungibili con un'imbarcazione. Lo stand Florio alla Colonnella fu progettato da Ernesto Basile nel 1905, in uno dei tratti più suggestivi del litorale palermitano, per la famiglia Florio, il cui nome era legato alle famose distillerie. Lo stand è in realtà l'unica parte realizzata di un più vasto complesso, un Kursal, di cui rimangono due disegni del Basile.

L'edificio ospitò a lungo le gare di tiro al piccione e, data la vicinanza al mare, divenne ritrovo elegante della noblesse sportiva palermitana. Durante la seconda guerra fu usato come magazzino delle truppe di sbarco, poi divenne solarium del limitrofo ospedale "Buccheri La Ferla", successivamente ristorante ed infine sala per bigliardini e ritrovo di gente malfamata, anche se da tempo era stato dichiarato inagibile. Considerato opera minore nella vasta produzione del Basile, l'edificio è caratterizzato da una innegabile connotazione islamica o moresca ed è stato uno dei primi manufatti realizzati in Sicilia con tecniche moderne e con uso del ferro. L'edificio si presenta sulla Via Messina Marine e spicca subito la cupola in intonaco rosso in cima alla quale si erge un pinnacolo. Nel settembre del 1985 hanno avuto inizio i lavori di restauro che hanno riportato lo stand alla fisionomia originaria che, nel corso degli anni, si era quasi perduta. Al restauro, tuttavia, non ha fatto seguito alcun utilizzo dello stand che per diversi anni è stato lasciato in stato di abbandono. Solo in un secondo momento, sono stati apportati sensibili miglioramenti al fine di creare un centro culturale nel quartiere.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

#### *Il Bacino del fiume Oreto*



Il bacino, secondo l'ultimo piano regolatore approvato dal Comune di Palermo, dovrà diventare un'area protetta. La Regione Siciliana ha inserito il Bacino Idrografico del Fiume Oreto nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico.

Inoltre l'area è regolata dal Piano di Utilizzo delle aree demaniali marittime (P.U.D.M.) del Comune di Palermo (L.R. 26/11/2005 N. 15)



Lo Stand Florio è ubicato a pochi metri dalla foce del fiume Oreto. Lungo circa 20 chilometri, ha la sorgente a sud di Palermo, nella cosiddetta Conca d'Oro, lungo la dorsale del Monte Matassaro Renna; da qui in poi scorre verso la periferia sud del capoluogo siciliano per andare a sfociare nel Mar Tirreno. La foce è visibile dal ponte del lungomare Sant'Erasmus.

#### **Bacino Idrografico del Fiume Oreto (039) Area Territoriale tra il bacino del Fiume Oreto e Punta Raisi (040)**



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta turistica

#### *Punti di interesse*

Lo Stand Florio, per la sua posizione a pochi metri dal centro storico cittadino, rappresenta un punto di interesse per il traffico turistico.



**Centro storico**

**Stand Florio**

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta turistica

#### *Enogastronomia e artigianato*

La cucina palermitana, come tutta la **cucina** siciliana in generale, rientra a pieno nel modello nutrizionale della dieta mediterranea, riconosciuta dall'UNESCO bene protetto nella lista dei patrimoni orali e immateriali dell'umanità nel 2010. Essa prevede l'abbondante utilizzo di alimenti di origine vegetale (frutta, verdura, ortaggi, pane e cereali, patate e legumi), di carni rosse (principalmente bovina, ovina e suina), carni bianche e ovviamente il pescato che fa da fiore all'occhiello. Molto importante il consumo dei latticini che comprende una numerosa varietà di formaggi locali e l'utilizzo dell'olio d'oliva come principale condimento e fonte di grassi. In Sicilia esiste un'antichissima tradizione vinicola per cui il vino è la principale bevanda alcolica che accompagna i pasti palermitani.

Di particolare interesse è il "cibo da strada", ancora largamente diffuso, che rappresenta perfettamente i gusti dei palermitani. Molto presente anche la cultura e la tradizione culinaria araba, in particolare nei dolci.

Nella borgata marinara di Mondello è possibile gustare i piatti tipici a base di pesce che si ritrovano nella cucina tradizionale palermitana oltre ad un ottimo gelato artigianale.

Basta fare una passeggiata per le stradine del centro storico di Palermo per rendersi conto che **l'artigianato** è tutt'altro che passato di moda in città. Lo confermano i nomi stessi delle vie: c'è la via dei coltellai, quella dei frangiai, dell'argenteria, dei carrattieri, dei busari, dei candelai, dei calderai, dei tintori, dei materassai, degli schioppettieri, dei chiavettieri, dei maccheronai.

Quei nomi testimoniano quanto sia stato storicamente importante l'artigianato in Sicilia. Oggi, non solo nel centro storico di Palermo ma in tutta la città, di quelle antiche arti, sopravvive per fortuna ancora parecchio, cosa che rende sempre felice il visitatore amante dello shopping originale e di qualità.

In città, come del resto un po' ovunque nel territorio della provincia, sussiste infatti una qualificata quanto antica tradizione artigianale nella lavorazione del legno, del ferro e dell'argilla, così come parlano di consuetudini dalle radici remote anche le attività del ricamo, della tessitura e della cestineria, ancora oggi praticate con amore e passione.

Se capita di passare davanti a un laboratorio artigianale del centro storico di Palermo, o anche a una piccola azienda del settore, si può capire come sono ancora oggi capaci di realizzare, magari utilizzando ancora vecchi macchinari, manufatti artistici originali, che sanno conservare il gusto, il sapore e l'atmosfera dell'antico artigianato dell'argilla.

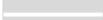


### 3. Immobile

#### 3.1 Localizzazione: litorale Romagnolo

##### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità urbana
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

##### Palermo e il territorio comunale e provinciale

##### LEGENDA

-  Il Comune  
- 678.492 abitanti.
- La Provincia  
- 82 comuni  
- 1.276.525 abitanti.



## 3. Immobile

### 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo . Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

Nel 1905 il giovane imprenditore Vincenzo Florio, della nota e famiglia di imprenditori siciliani e appassionato di attività sportive, ottiene in concessione dall'Amministrazione marittima la vasta area sulla quale fa erigere dall'architetto Basile la tavernetta di tiro al piccione (sport molto diffuso in quel periodo), impegnandosi a mantenere un campo di tiro al volo e uno stabilimento balneare.

La concessione, per la parte dello stabilimento balneare, passerà alla vedova Lucie Henry dopo la morte di Florio, e poi a Vincenzo Paladino, nipote di Lucie, nominato erede dallo stesso nonno Vincenzo jr. Dell'intero progetto che prevedeva un'ampia platea palcoscenico rivolta verso il mare, viene realizzato solo lo Stand che prende il nome dall'ideatore.



#### Catasto terreni

Foglio 64, particella 1206



**COMUNE:** Palermo (PA)

**INDIRIZZO:** Via Messina Marine n. 40

**DEMANIO MARITTIMO:** NO

**DEMANIO STORICO ARTISTICO:** SI

**STATO CONSERVATIVO:** mediocre

**SUPERFICIE TERRITORIALE:** mq 4.110

**SUPERFICIE LORDA:** mq 816



## 3. Immobiliare

### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### *Dati generali*

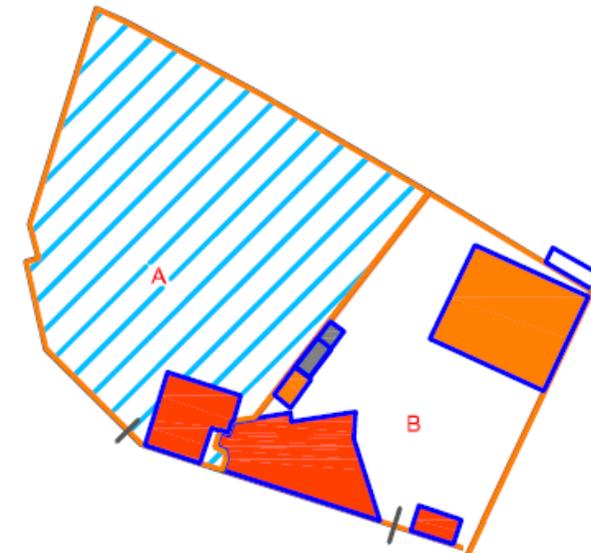
#### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 4.110 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 727
Superficie utile lorda:	mq 816
Superficie netta:	mq 571
Volume lordo:	mc 2.026

#### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura 30% della s.u.l.

IMMOBILE DENOMINATO STAND FLORIO E CORTE DI PERTINENZA (SCHEDA PAD0061)  
STORICIZZAZIONE DELLE STRUTTURE PRESENTI

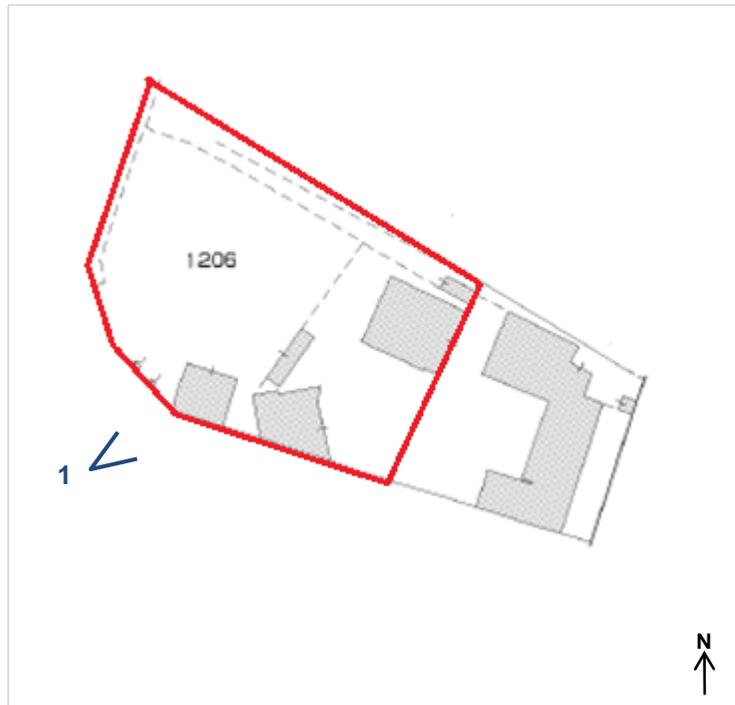


### 3. Immobile

#### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

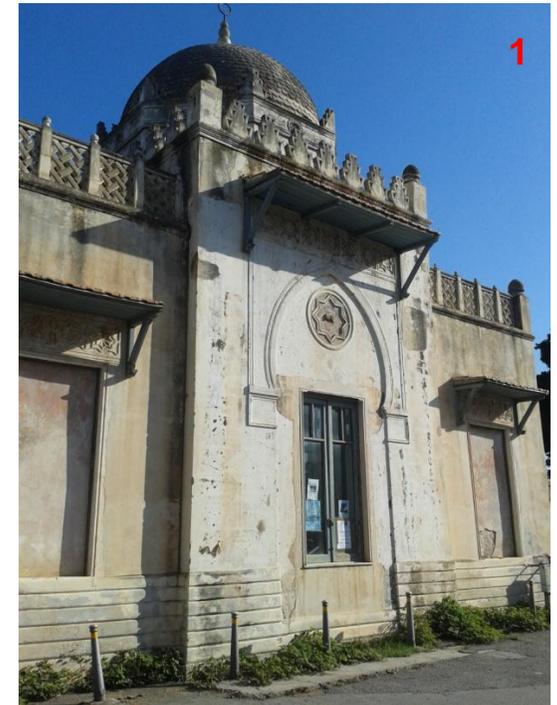
##### Documentazione fotografica

— Perimetro da valorizzare



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

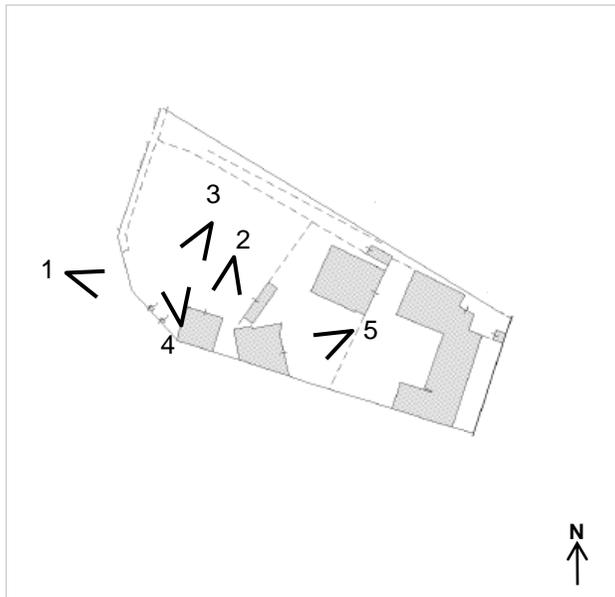
— Perimetro da valorizzare



### 3. Immobile

#### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



Base: estratto mappa catastale (stralcio)



## 3. Immobiliare

### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

##### L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di **interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. N. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii. Con D.D.G. n. 1701 del 20.06.2013 emesso dall'A.R.T.A. della Regione Siciliana.

##### IL CONTESTO

▪ **Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico** (artt. 3-2-25-27 N. di A. PRG approvato con D. Dir. 558 e n. 124/D.R.U./2002 e successiva delibera comunale n. 7 del 21/01/2004);

▪ **Area interessata da inondazioni ed alluvionamenti** (art. 3 N.T. di A. del PRG);

▪ **Vincolo paesaggistico** D.L. 42/04 art. 146;

▪ **Vincolo inedificabilità** nei 150 metri dalla battigia L.R. 15/91 art. 2;

▪ **Regia Trazzera n. 138** di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002.

D.D.G. n. 1701



REPUBBLICA ITALIANA  
REGIONE SICILIANA  
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana  
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana  
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;  
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;  
VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante "Norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione siciliana";  
VISTO il D.Lgs. n. 42 del 22.01.04 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm. ed ii.;  
VISTO il D.D.G. n. 6434 del 26 maggio 2008 recante "Modalità per la verifica ex art. 12 del D.L.vo n. 42/2004, dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica";  
VISTO l'accordo stipulato 28.07.2008 tra l'Agenzia del Demanio e l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana;  
VISTO la nota prot. n. 2012/13894 del 05.09.2012 con la quale l'Agenzia del Demanio sezione Sicilia chiede la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 del complesso immobiliare Stand Florio o Taverna del Tiro, costituito da padiglione e terreno di pertinenza, sito in Palermo in via Messina Marine, n. 40, di proprietà del suddetto Ente;  
VISTO la nota prot. 9576 del 07.05.2013, con la quale la stessa Agenzia rettifica ed integra la documentazione di rito per la verifica dell'interesse culturale;  
VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo con nota prot. n. 3503/VII del 22.05.2013;  
RITENUTO che il complesso immobiliare sopraindicato denominato "**Complesso Stand Florio o Taverna del Tiro**" provincia di **Palermo** comune di **Palermo** sito in **Messina Marine n. 40** distinto nel catasto terreni del comune di Palermo al **folio 64, part. 1206 C.T., porzione**, come evidenziata con perimetrazione di colore rosso nell'allegata planimetria catastale, presenta importante interesse artistico-storico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ii. per i motivi espressi nella relazione storico-artistica allegata.  
RITENUTO che, ai fini del rispetto e della tutela ambientale della predetta porzione e al fine di garantire la continuità storica tra il monumento e la sua cornice ambientale, nonché la salvaguardia integrale della prospettiva, della luce e del decoro del Complesso, la porzione di terreno identificata al catasto terreni al **folio 64, part. 1206 C.T., porzione**, così come evidenziata con perimetrazione di colore blu nell'allegata planimetria catastale, debba essere sottoposta a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del precitato Decreto.

DECRETA

ART. 1) Il "**Complesso immobiliare Stand Florio o Taverna del Tiro**", porzione, il cui perimetro orientale è delimitato dal muro che corre trasversalmente a partire dalla strada, al cui interno sono lo Stand Florio e il corpo di fabbrica ad est, sito nel Comune di Palermo, distinto nel catasto terreni del comune di Palermo al **folio 64 part. 1206 C.T., porzione**, così come evidenziato con perimetrazione di colore rosso nell'allegata planimetria catastale, viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela contenute nello stesso decreto legislativo.

ART. 2) Ai fini del rispetto, della tutela ambientale della predetta porzione e al fine di non alterare il complesso di condizioni e caratteristiche fisiche e culturali che connotano lo spazio circostante, la porzione di terreno posta all'estremità orientale della suddetta area, distinta al catasto terreni del comune di Palermo **folio 64 part. 1206 C.T., porzione**, così come evidenziata con perimetrazione di colore blu nell'allegata planimetria catastale, viene sottoposta a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

ART. 3) Nell'ambito dell'intero complesso, sia nella porzione soggetta a tutela diretta che in quella soggetta a tutela indiretta, gli interventi di restauro dei corpi di fabbrica esistenti e realizzati in conformità alle norme edilizie ed urbanistiche, dovranno essere effettuati mantenendo l'organismo architettonico e nel rispetto delle volumetrie originarie.

ART. 3) La planimetria catastale, la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

ART. 4) Ai sensi del comma 7 dell' art. 12 e del comma 2 dell'art. 47 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii. il presente provvedimento sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

ART. 5) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 30 giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, ai sensi dell'art. 16 e dell'art. 47 comma 3 del D.Lgs. n. 42/04 e ss. mm. ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li 20 GIU. 2013



  
IL DIRIGENTE GENERALE  
Dot. Sergio Ciard

## 3. Immobile

### 3.5 Rilevanza storico-artistica



#### **AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE**

- Parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo alla concessione in uso del complesso immobiliare denominato Stand Florio ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs.42/2004, con nota prot. n. 477/515.3 del 12/08/2016

La concessione è autorizzata a condizione che:

- la prevista destinazione d'uso "turistico - ricettiva" debba riguardare esclusivamente il corpo di fabbrica presumibilmente destinato originariamente agli scommettitori, situato ad est del corpo di fabbrica principale;
- la conservazione del Complesso ai sensi degli artt. 29 e 30 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. Sia assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro garantita dall'ente proprietario o detentore, ciascuno per quanto di competenza, previo nulla osta della scrivente ai sensi degli artt. 21 e22 del Decreto sopracitato;
- sia assicurata la fruizione pubblica del Complesso

### 3. Immobiliare

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

**L.R. 27.12.1978, n. 71** e ss.mm.ii. - *Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica* (GURS 30 dicembre 1978, n. 57)

**L.R. n. 6 del 14/05/2009**, *Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2009* (GURS n. 22 del 20/05/2009)

**L.R. del 29.12.2009, n. 13**, *Interventi finanziari urgenti per l'anno 2009 e disposizioni per l'occupazione. Autorizzazione per l'esercizio provvisorio per l'anno 2010*

**DGR n. 200 del 10/06/2009** - *Modello Metodologico Procedurale della Valutazione di Piani e Programmi ai sensi del D. Lgs 152/2006 e s.m.i.*

**L.R. n. 13/2009** che ha sostituito il comma 3 dell'art. 59 della L.R. 6/2009

##### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

###### **Piano Territoriale Urbanistico Regionale (P.T.U.R.)**

In fase di elaborazione

###### **Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) - Regione Sicilia**

Linee Guida approvate con D.A. 6080 del 21/5/1999

###### **Piano di Tutela delle Acque della Sicilia**

Ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e della Direttiva Europea n. 60/2000

###### **Piano Territoriale della Provincia Regionale di Palermo**

Schema di massima approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 435 del 14/12/2009

###### **Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) del Fiume Oreto e dell'Area Territoriale tra il Bacino del F. Oreto e Punta Raisi**

D.P. n. 155 del 10/06/2013

###### **Linee guida per la redazione dei piani di utilizzo del Demanio Marittimo della Regione Siciliana**

D.A. del 04/07/2011 pubblicato in G.U.R.S. N. 35 del 19/08/2011

##### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

###### **P.R.G.**

approvato con D. Dir. 558 e n. 124/D.R.U./2002 e successiva delibera comunale n. 7 del 21/01/2004

###### **P.U.D.M. – Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale di Palermo prot. n. 376 del 18/12/2014. In attesa di approvazione dell'A.R.T.A. per la sua esecutività.

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

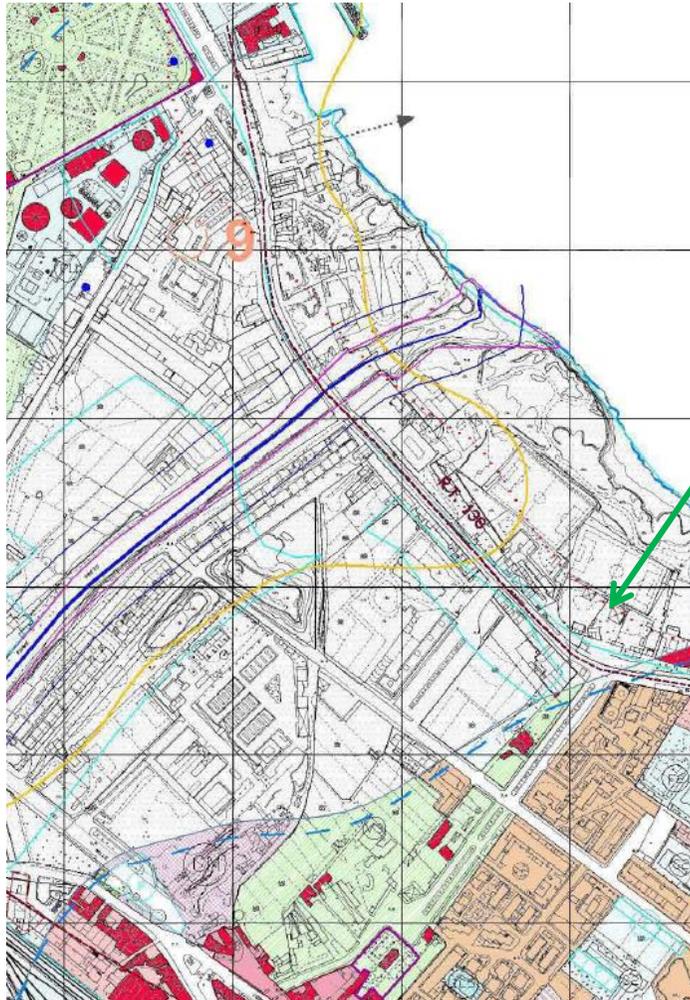
##### *Sintesi degli strumenti vigenti*

<b><i>P.R.G. approvato con D. Dir. 558 e n. 124/D.R.U./2002 e successiva delibera comunale n. 7 del 21/01/2004. (artt. 3-2-25-27 N.T. di A.)</i></b>			
<p>“Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti. Aree interdette all’uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti” (Art. 3 e 22 N.T.A.)</p>	<p>Vincolo paesaggistico (D.L. n. 42/04 art. 142 ex legge 431/85). Vincolo paesaggistico (D.L. n. 490/99 art. 139 ex legge 1497/39.)</p>	<p>Vincolo inedificabilità nei 150 metri dalla battigia L.R. 15/91 art. 2 c.3 &amp; L.R. 78/76 art.15 a</p>	<p>Regia Trazzera n. 138 Nota n. 1473 del 26.03.2002</p>

### 3. Immobiliare

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

P.R.G. Palermo, zonizzazione: FC (Fascia Costiera)



Area oggetto di intervento

**Vincoli di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto**

- Vincolo di inedificabilità nella fascia dei 150m dalla battigia L.R.n. 15/91 art.2 comma 3
- Vincolo paesaggistico - Decreto Legge n° 490/99 art. 146 - ex legge 431/85
- Vincolo paesaggistico - D.L. 490/99, art. 139 - ex legge 1497/39
- R.T. 119**  
Regie Trazzere di cui alla nota dell'Ufficio Speciale per le Trazzere prot. n. 1473 del 26/03/02

**Vincoli Genio Civile e fasce di rispetto**

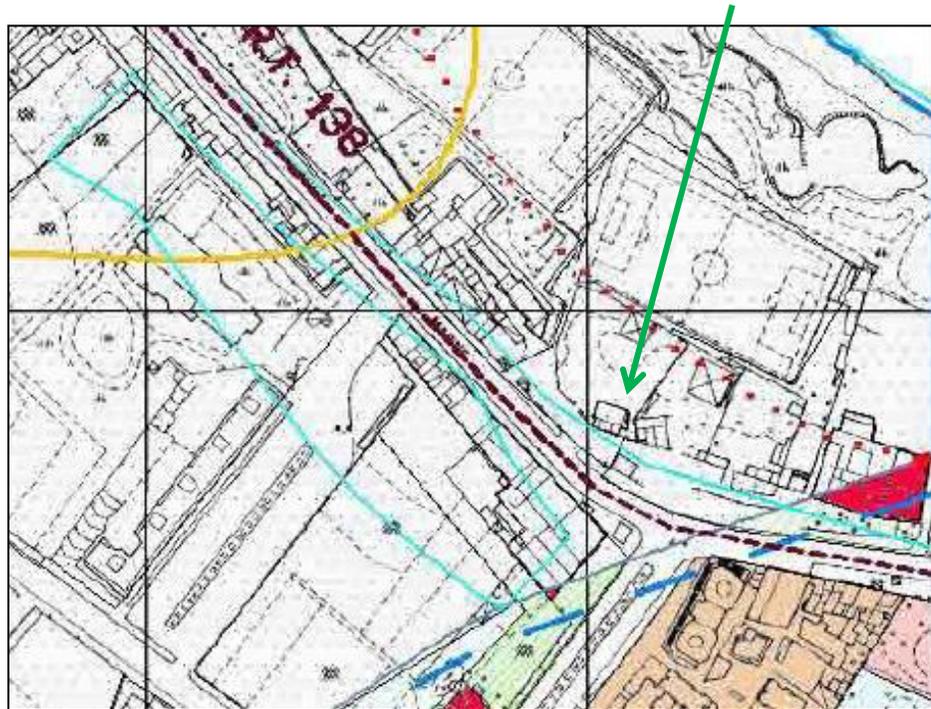
- Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza: fenomeni di frana per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche; coni alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti; aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

P.R.G. Palermo, zonizzazione: FC (Fascia Costiera)

Area oggetto di intervento



## COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO - FAX 091/7402605  
email: urbanistica@comune.palermo.it - pec: urbanistica@cert.comune.palermo.it

prot. n. 201304 del 12/03/2015

Responsabile del procedimento: Ing. Vincenzo Collura

Estensore: Geom. Giovanni Graffeo

4307

**Oggetto:** Richiesta certificazione urbanistica – Stand Florio.

All' Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale Sicilia - Enti  
P.zza Marina – Salita Intendenza n° 2  
90133 - Palermo

In risposta alla nota prot. n° 58/PG/2015 del 19.02.2015, di codesta Agenzia, si comunica la destinazione urbanistica e gli eventuali vincoli gravanti sulla particella n° 1206 del foglio di mappa n° 64, così come riportata nello stralcio catastale allegato alla nota che si riscontra (prot. n. T181340 del 04.03.2015).

Secondo il PRG approvato con i D. Dir. n° 558 e n° 124/D.R.U./2002 e la successiva delibera di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21/01/2004, la particella n° 1206 del foglio di mappa n° 64 ricade in "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, coni alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità" (art. 3-2-25-27 delle N. di A.).

La stessa particella, inoltre ricade all'interno di "Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti" (art. 3 delle N. T. di A.), all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 – art. 142 ed in parte all'interno del vincolo di inedificabilità della fascia di 150 metri dalla battigia L.R. 15/91 art. 2 comma 3.

Infine, in prossimità della particella suddetta si snoda la Regia Trazzera n° 138 di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzeriale della Regione Sicilia.

Per il Dirigente dell'Ufficio  
Pianificazione Urbana e Territoriale  
Il Capo Area  
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)

ing. Graziella Pirrolo

U.O.	D	C
Direttore		
STAF		
POTS		
ST PA 1		
ST PA 2		
ST CT		
ENTI	✓	

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

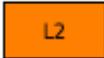
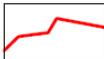
##### *Strumenti non vigenti*

##### **P.U.D.M. – PIANO DI UTILIZZO DEL DEMANIO MARITTIMO DI PALERMO**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale di Palermo prot. n. 376 del 18/12/2014. In attesa di approvazione dell'A.R.T.A.



#### LEGENDA

-  L1 LOTTI DI RILEVANTE INTERESSE NATURALISTICO
-  L2 LOTTI PER LA FRUIZIONE DELLA COSTA A SCOPO RICREATIVO NONBALNEABILE
-  AREE DELL'AUTORITA' PORTUALE (NON OGGETTO DELLA PIANIFICAZIONE P.U.D.M.)
-  LIMITE DEL DEMANIO MARITTIMO

## 3. Immobile

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### P.R.G. Palermo

#### Art. 22 (N.T. di A.)

#### Zone Costiere

1. Sono indicate come zone **Fc** le aree costiere, aggregate alle zone omogenee adiacenti, attualmente interessate, in prevalenza, da interventi ed usi impropri rispetto ad una congrua fruizione della costa.
2. Gli interventi ammessi in queste zone saranno definiti nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica *o privata, finalizzati alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e privato relativi ad attività ricettive, ricreative e comunque connesse alla fruizione della costa, anche in deroga alle prescrizioni dettate per le zone omogenee adiacenti.*
3. Fino all'approvazione dei piani di cui al comma 2 sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### D.L. n. 42/04

#### Art. 142

#### Aree tutelate per legge

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
  - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
  - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
  - l) i vulcani;
  - m) le zone di interesse archeologico (2).

*continua*

## 3. Immobiliare

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

*segue*

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 (3):
- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici , ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B (4);
  - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (5);
  - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4. (6)
4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.
- (1) Articolo sostituito dall'art. 12, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 157.
  - (2) Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. o), n. 1), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.
  - (3) Alinea così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. o), n. 2), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.
  - (4) Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. o), n. 3), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.
  - (5) Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. o), n. 4), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.
  - (6) Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. o), n. 5) e 6), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.

#### **L.R. 15/91 art. 2 c.3 e L.R. n. 78/76 art.15**

##### **Art. 2**

Proroga dell'efficacia dei vincoli contenuti negli strumenti urbanistici generali nonché di quelli apposti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 6 maggio 1981, n. 98

3. Le disposizioni di cui all'articolo 15, primo comma, lettera a, d, ed e della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, devono intendersi direttamente ed immediatamente efficaci anche nei confronti dei privati. Esse prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

##### **Art. 15**

Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni:

a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati;

.....

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 La trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

#### Consistenze

<b>Superficie territoriale:</b>	mq 4060 (sedime + spazi cortilizi)
<b>Superficie sedime:</b>	mq 391
<b>Superficie utile lorda:</b>	mq 469
<b>Superficie netta:</b>	mq 330
<b>Volume lordo:</b>	mc 1940

#### Parametri edilizi

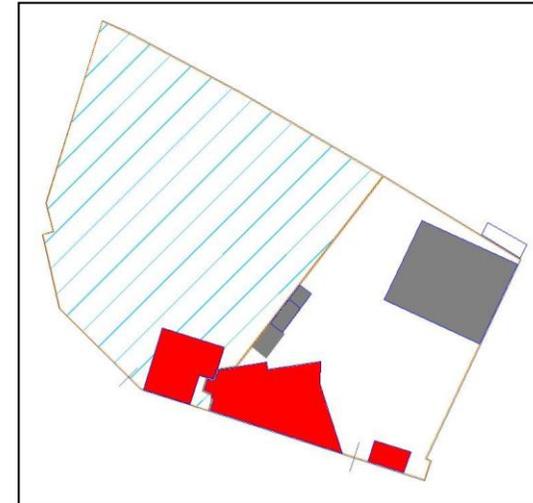
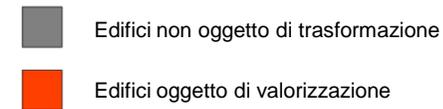
Incidenza media della muratura 30% della s.u.l.

#### Nuovi usi

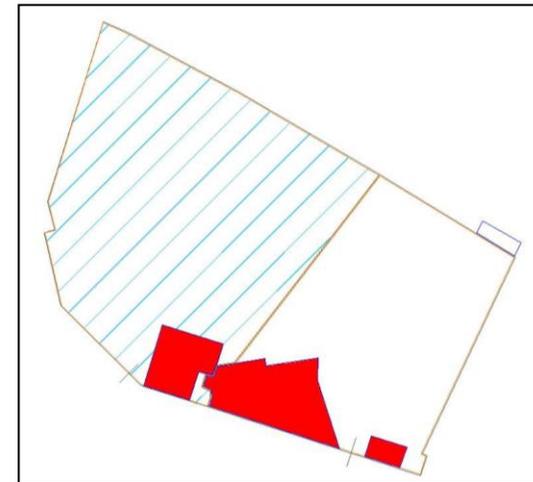
- Per l'intera superficie si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, didattica-ricreativa**.
- Per l'intera superficie esterna si prevedono attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro entità e modalità di realizzazione, eventualmente prevedendo anche la messa in sicurezza e il miglioramento della viabilità di accesso all'immobile.

#### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dell'edilizia esistente**, nelle modalità definite dalle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani.



Stato dei luoghi *prima* della trasformazione



Stato dei luoghi *dopo* la trasformazione

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.3 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze ai Beni Culturali della Regione Siciliana

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.



### **Partner Promotori**

Agenzia del Demanio  
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

### **Con la partecipazione di**

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo  
Ministero dello Sviluppo Economico

### **Con il sostegno di**

Touring Club Italia  
WWF Italia  
Cittadinanzattiva  
Italiacamp  
CONI  
Federazione Italiana Vela

### **Con il coinvolgimento dei partner DIMORE**

Invitalia  
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune  
Cassa Depositi e Prestiti  
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane  
Istituto del Credito Sportivo  
Confindustria  
Associazione Italiana Confindustria Alberghi  
Ance  
Assoimmobiliare

